



Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA”

37-700 Przemyśl

ul. Ofiar Katynia 4

NIP 795-00-12-174

tel/fax 16 678 00 49

e-mail: smplyta.przemysl@op.pl www.smplyta.exxl.pl

ING Bank Śląski S.A. 17 1050 1546 1000 0022 6183 0844

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ PŁYTA”

w PRZEMYŚLU

za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Przemyśl 2019 r.

WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” obejmuje swoim działaniem teren o łącznej powierzchni 11 612,78 m², w tym os. Ofiar Katynia - 8 781,36 m², Dworskiego 55 – 2 831,42 m²,

W roku 2018 w Spółdzielni zatrudnionych było sześciu pracowników w tym – 4 pracowników na pełnym etacie, 1 pracownik na 0,5 etatu i 1 pracownik na 0,75 etatu – **łącznie 5,25 etatów.**

Gospodarka Spółdzielni obejmuje działalność eksploatacyjną, społeczną i oświatowo-kulturalną.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA” jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które polega na:

- 1) utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- 2) nieprzerwanej dostawie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- 3) bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- 4) remontach budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
- 5) racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

PODSTAWY PRAWNE DZIAŁALNOŚCI ORAZ ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” powstała w czerwcu 1983 r. i wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000188066.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawę o własności lokali,
- Statut Spółdzielni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- Regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi, na zasadach rachunku ekonomicznego, wspólną działalność gospodarczą. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Spółdzielnia działa w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą, zgodnie z którą funkcjonuje podział kompetencji między organami Spółdzielni, a zatrudnionymi pracownikami.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia kontrolowana była przez komisję rewizyjną Rady Nadzorczej.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W 2018 r. działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. Marzena Cieśla – prezes Zarządu
2. Maciej Sawa – członek Zarządu
3. Jacek Łukasiński – członek Zarządu

Jednym z podstawowych celów działań Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie w należytym stanie zasobów mieszkaniowych. Cel ten jest stale realizowany poprzez aktywną politykę remontową i termomodernizacyjną. Zarząd podejmuje szereg działań zmierzających do usprawnienia i ułatwienia codziennego życia mieszkańców.

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają zakres jego obowiązków, uzupełniony postanowieniami Statutu i Regulaminem Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W roku 2018 Zarząd odbył **12** protokołowanych posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- eksploatacja zasobów,
- realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
- finanse Spółdzielni,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- realizacja zadań w ramach przyjętego planu remontów, które mają na celu właściwe utrzymanie stanu technicznego zasobów, oraz zwiększenie dbałości o estetykę budynków i ich otoczenia,
- organizacja pracy,
- prowadzenie spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni,
- nadzór i zarządzanie zasobami Spółdzielni w ramach działalności administracyjnej osiedla Ofiar Katynia i budynku przy ul. Dworskiego 55.

Podjęto **22** uchwały w różnych istotnych dla Spółdzielni sprawach.

Podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej Zarząd referował przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Jednym z podstawowych celów działalności Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie w należytym stanie zasobów mieszkaniowych. Cel ten jest stale realizowany poprzez aktywną politykę remontową i termomodernizacyjną. Zarząd podejmuje szereg działań zmierzających do usprawnienia i ułatwienia codziennego życia mieszkańców.

W roku 2018 zostały wykonane prace remontowe objęte planem finansowo-remontowym. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 09/2017 stawka odpisu na fundusz remontowy w 2018 r. została zwiększona o 1,00zł/m² z przeznaczeniem na docieplenie budynków i wynosiła 2,50 zł/m². Saldo funduszu dociepleń, na dzień 31.12.2018 r. wynosi – **115 273,52 zł. (naliczenia)**.

Docieplone budynki zostały rozliczone w zakresie wykonanych prac. Należności względem Wykonawcy, jakie Spółdzielnia uregulowała, przedstawiają się następująco:

1. Budynek Nr 2A – 63 093,54 zł
2. Budynek Nr 6AB – 450.256,60 zł
3. Budynek Nr 55 – 321.059,69 zł

Tu należy dodać, iż zgodnie z zawartą umową, jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy, Spółdzielnia pomniejsza wynagrodzenie Wykonawcy o 3% kwoty brutto. 70 % zatrzymanej części zabezpieczenia zwrócona zostanie po bezusterkowym odbiorze ostatniego budynku. Pozostałe zabezpieczenie zatrzymane zostaje na minimalny (3 lata) okres gwarancji, licząc od daty bezusterkowego odbioru ostatniego budynku.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 05/2018 przyjęła plan remontów na rok 2018. Wydatki na remonty, wraz z dociepleniem budynków Spółdzielni zaplanowano na **kwotę 1 094 500 zł.**

W ciągu całego roku 2018 wykonane zostały następujące prace finansowane ze środków funduszu remontowego:

1. Zasoby przy ul. Ofiar Katynia:
 - 1) Wymiana okien w części piwnicznej (budynki: Nr 6AB i 4,)

- 2) wymiana okien w lokalach użytkowych – strona zachodnia budynku nr 4,
- 3) remont odcinka kanalizacji burzowej, wykonania miejsc parkingowych przy budynku nr 4,
- 4) remont kominów (naprawa ubytków tynku, obróbki, zabezpieczenia antykorozyjne nasad metalowych) – (budynki nr 4A i 2A),
- 5) likwidacja pęknięć powłok tynkarskich, malowanie wiatrołapów w 4A,
- 6) wymiana okładzin podłogowych i drzwi wewnętrznych w Przedszkolu nr 19,
- 7) dokończenie docieplenia budynku 2A,
- 8) docieplenie budynku 6AB,

2. Zasoby przy ul. Dworskiego 55:

- 1) wymiana okien w części piwnicznej
- 2) remont kominów (naprawa ubytków tynku, obróbki, zabezpieczenia antykorozyjne nasad metalowych),
- 3) zakup i montaż budek dla jerzyków,
- 4) wykonanie napraw pęknięć ścian w piwnicy I klatka,
- 5) wykonanie ekspertyzy dla PINB,
- 6) częściowe docieplenie budynku.

Całkowity koszt wykonanych prac remontowych w 2018 r. wyniósł - **947 452,01 zł**.
Szczegółowa realizacja planu remontów stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Bilans otwarcia na koncie funduszu remontowego (oprócz f. dociepleń) wyniósł – **351 782,74 zł** natomiast saldo na dzień 31.12.2018 r. – **330.407,14 zł**.

W roku sprawozdawczym wykonano następujące przeglądy i kontrole, konieczne ze względu na bezpieczeństwo, określone przepisami prawa budowlanego art. 62.1. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.; tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, ostatnie nowelizacje: z dnia 10 maja 2007 r. Dz. U. nr 99 z 2007, poz. 665, z dnia 18 października 2007 r. Dz. U. nr Dz.U. 2007 nr 191 poz. 1373.

- ❖ roczny przegląd instalacji gazowej (UZK W. Pogorzelec) – **1 998 zł**.
- ❖ roczny przegląd kominiarski (UZK W. Pogorzelec) – **4 983,00 zł**, (w tym dodatkowe sprawdzanie przewodów wentylacyjnych, w związku z wstecznymi ciągami),
- ❖ roczny przegląd budowlany (Inspektor Nadzoru inż. Piotr Jaciów)
- **2 100,00 zł**.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-LOKALOWA

W 2018 r. działalność członkowsko - lokalowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrzspółdzielczymi. Zarząd na bieżąco realizował wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez członków i właścicieli lokali.

09 września 2017 weszła w życie Ustawa z 25.08.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz. 1596), która wprowadziła bardzo wiele istotnych zmian, szczególnie w zakresie członkostwa w Spółdzielni.

Według rejestru na 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia zrzeszała 254 członków.

Zgodnie z nowelizacją ustawy, osoby nabywające mieszkanie o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, z mocy ustawy stają się członkami Spółdzielni, z datą nabycia prawa.

Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

Członkiem Spółdzielni na podstawie złożonej deklaracji może być osoba (fizyczna, prawna), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Zaznaczyć tu należy, nie ma żadnych opłat z tytułu wpisowego czy udziałów. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Członkostwo w Spółdzielni, zgodnie z art. 3 ust. 6 u o s m, ustaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku śmierci członka oraz w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 1 ust 8 u o s m właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

Osoby, które nabywają w Spółdzielni lokale o statusie odrębnej własności lokalu, nie mają obowiązku przystąpienia do Spółdzielni w charakterze członka.

Zmiany, jakie wprowadziła ustawa dotyczą również udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika. (art. 8³ u o s m)

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów Spółdzielni nie uległ zmianie. Spółdzielnia jest współwłaścicielem sześciu budynków wielomieszkaniowych:

- 5 budynków z 179 lokalami mieszkalnymi przy ul. Ofiar Katynia,
- 1 budynek z 55 lokalami mieszkalnymi przy ul. Dworskiego 55.

Ponadto Spółdzielnia jest właścicielem 7 lokali użytkowych (przy ul. Ofiar Katynia), które od kilku lat są wynajmowane do prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców, lokalu w którym prowadzone jest biuro Spółdzielni oraz zaadaptowane pomieszczenie w piwnicy bloku 6AB, w którym prowadzone są usługi krawieckie. Przez cały rok 2018 lokal, w którym obecnie mieści się Zakład Usług Kosmetycznych RESET, nie był wynajmowany.

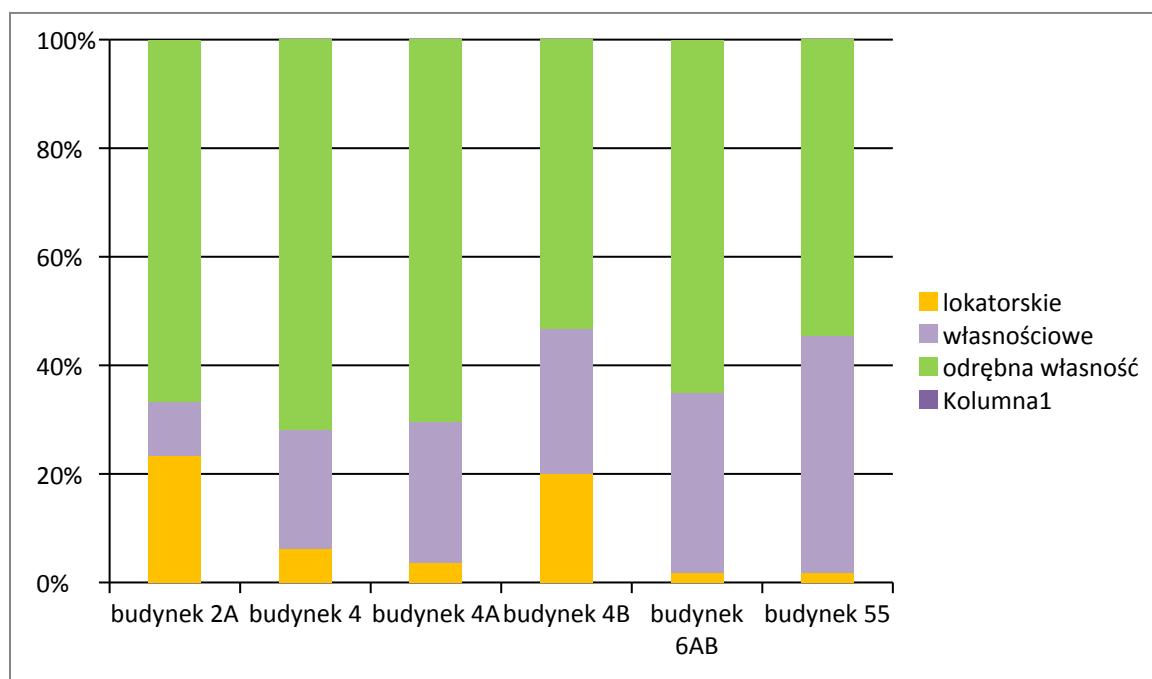
Tereny, na których znajdują się budynki, zostały w latach poprzednich przekształcone w prawo własności i stanowią obecnie współwłasność z członkami, którzy posiadają udział w tych nieruchomościach.

Tereny pod budynkami obejmują wydzielone działki, dla których założone zostały księgi wieczyste. Członkowie, którzy przekształcili prawa do lokalu w odrębną własność posiadają odrębne księgi wieczyste.

W 2018 r. na odrębną własność przekształcony został jeden lokal mieszkalny. Łącznie do dnia 31.12.2018 r. na odrębną własność przekształconych zostało 147 lokali mieszkalnych, w tym:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4 | – 23 lokale, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 2A | – 20 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 6AB | – 39 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4A | – 19 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4B | – 16 lokali, |
| ❖ w budynku Dworskiego 55 | – 30 lokali. |

Poniższy wykres obrazuje ilość spółdzielczych własnościowych, spółdzielczych lokatorskich i wyodrębnionych na własność lokali w poszczególnych budynkach:



REALIZACJA ZADAŃ FINANSOWYCH W 2018 r.

Środki na funduszu eksploatacyjnym stanowią budżet, którym Spółdzielnia dysponuje w ramach bieżącej działalności. Wydatki z tego tytułu obejmują:

- obsługę rachunku bankowego,
- koszty utrzymania biura,
- koszty bieżących napraw, przeglądów i konserwacji,
- koszty Zarządu,
- koszty utrzymania wspólnych terenów zielonych, dróg, chodników i czystości w budynkach,
- podatek od nieruchomości i od osób prawnych
- ubezpieczenie mienia,
- energia elektryczna w częściach wspólnych i biurze Spółdzielni,
- pozostałe koszty rodzajowe.

Odpis na fundusz eksploatacyjny wynosił 1,93zł/m², natomiast dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni – 2,18zł/m².

Analiza kosztów i wydatków w ostatnich latach pokazała, iż koniecznym jest zwiększenie odpisu na fundusz eksploatacyjny, gdyż naliczenia w obecnej stawce nie pokrywają w pełni corocznie rosnących kosztów eksploatacji zasobów. W tym miejscu należy dodać, iż ostatnia podwyżka opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych miała miejsce w lipcu 2010 r. (Uchwała RN nr 1/2010)

Spółdzielnia corocznie sporządza bilans. W roku sprawozdawczym nie był on badany przez biegłego rewidenta, gdyż Spółdzielnia na podstawie art. 64 ustawy

o rachunkowości, nie ma takiego obowiązku. Biorąc pod uwagę wysokie koszty przeprowadzenia badania bilansu, podjęto decyzję j.w.

Sprawozdanie finansowo - księgowe i bilans przedstawiony zostanie przez panią Księgową na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Bilans po stronie aktywów i pasywów w roku 2018 zamknął się kwotą **4 047 887,61 zł**.

Pozostałe koszty, które wystąpiły w 2018 r. kształtowały się następująco:

<i>Koszty</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2017</i>	<i>Rok 2016</i>
centralne ogrzewanie	426 242,21 zł	419 879,30 zł	415 783,88 zł
woda i ścieki	213 209,03 zł	208 645,78 zł	205 665,74 zł
energia elektryczna	14 889,32 zł	13 679,41 zł	15 351,10 zł

W Spółdzielni nadal problemem są tzw. ubytki wody. W 2018 r. wyliczona różnica między stanem wodomierza głównego w danym budynku, a sumą indywidualnych wodomierzy wyniosła:

<i>Za okres</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
I półrocze	4 470 zł	6 093 zł	4 815,34 zł
II półrocze	4 486,71 zł	7 310 zł	2 960,00 zł
łącznie	8 956,71zł	13 403 zł	7 775,34 zł

GOSPODARKA CIEPLNA

Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania do zasobów Spółdzielni przy ul. Dworskiego 55 dostarcza spółka MPEC Przemysł, natomiast na Ofiar Katynia zakład FIBRIS. Zakup ciepła dokonywany jest według wskazań liczników znajdujących się w węźle cieplnym na Ofiar Katynia i przy ul. Dworskiego 55. Koszt ich utrzymania zgodnie z umową należy do spółki MPEC.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na poczet gospodarki cieplnej wynosiły **od 2,10 zł/m² do 2,60 zł/m²** w budynku Dworskiego i **2,50 zł/m²** w budynkach przy Ofiar Katynia. Na indywidualny wniosek lokatora zaliczka na poczet centralnego ogrzewania może zostać zwiększona.

Nowy regulamin rozliczania opłat za energię cieplną zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemysłu wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej w 2017 r. miał zastosowanie od stycznia 2018 r.

Koszty dostawy ciepła do ogrzewania lokali ustala się indywidualnie dla budynków przy ul. Ofiar Katynia i Dworskiego 55, jako sumę kosztów: za moc zamówioną, przesył, nośnik ciepła i dostarczoną energię cieplną w okresie rozliczeniowym.

Nowe zasady rozliczania kosztów:

1) koszty centralnego ogrzewania wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielą się na:

1.1) opłaty stałe – płacone dostawcy ciepła co miesiąc, przez cały rok, na podstawie wystawionej faktury VAT obejmujące:

- a) opłatę stałą za moc zamówioną,
- b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,

1.2) koszty zmienne – z tytułu dostarczonego do budynków ciepła obejmujące:

- a) opłatę za dostarczone ciepło,
- b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe.

Ponadto zmianie uległ stosunek opłat stałych do zmiennych:

1. Opłaty stałe c. o. o których mowa powyżej **niezależne** od zużycia ciepła rozliczane są w proporcjach:

a) 40% opłaty stałej rozliczana przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,

b) 60% opłaty stałej rozliczana proporcjonalnie do powierzchni mieszkań (w m²).

2. Koszty zmienne c. o. o których mowa powyżej **zależne** są od zużycia ciepła przez budynek, rozliczane są w proporcjach:

a) 40% kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym rozliczana przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania, stanowi ona składową kosztów c. o. Opłata ta zawiera koszt ogrzania pomieszczeń wspólnych i ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe oraz ogrzewanie łazienek, które są nieopomiarowane.

b) 60% kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym będzie rozliczone proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów ciepła w mieszkaniach.

Dodatkowo, wysokość zużycia ciepła została zastąpiona innym systemem rozliczeń. Gdy przy odczycie stwierdzi się, że podzielnik ciepła wskazuje rażąco niskie wartości zużycia, tzn. jeżeli wskaźnik lokalu jest **rażąco niski** – czyli mniejszy niż **0,25** średniego wskaźnika w budynku – wówczas do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokali oraz **0,25** średniego wskaźnika w budynku. W mieszkaniach, gdzie podzielniki wskazują blisko zerowe odczyty jednostek zużycia, mieszkanie tak naprawdę generuje tylko koszty stałe, a za zmienne płacą ci którzy ogrzewają mieszkania grzejnikami.

Sytuacja taka, gdzie w mieszkaniu jest temperatura (19 -20 °C), przy całkowicie zakręconych termostatach, to zasługa pionów grzewczych, klatek schodowych, ogrzewanej nieopomiarowanej łazienki i przenikania ciepła przez powłoki ścienne -

ogrzewane mieszkania sąsiadów, którzy niejednokrotnie muszą zużyć znacznie więcej „ciepła” żeby osiągnąć optymalną temperaturę w mieszkaniu.

Zmiana regulaminu ma na celu zachęcenie lokatorów do racjonalnego gospodarowania ciepłem. Budynek nieogrzewany niszczeje. W niedogranych i niewietrzonych mieszkaniach często pojawia się pleśń i wilgoć. Jest to bardzo groźne zjawisko dla naszego zdrowia. Obowiązkiem każdego lokatora jest właściwa eksploatacja mieszkań.

Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą będzie nadal analizował i dostosowywał Regulamin rozliczania kosztów c.o. tak, żeby był jak najbardziej „sprawiedliwy”, tzn. odzwierciedlał całość ponoszonych kosztów.

ROZLICZENIE SEZONU GRZEWczego

Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynku Dworskiego 55 w roku 2018 wyniosła **915,5 GJ**, w 2017 – 810,8 GJ, w 2016 – 833,50 GJ.

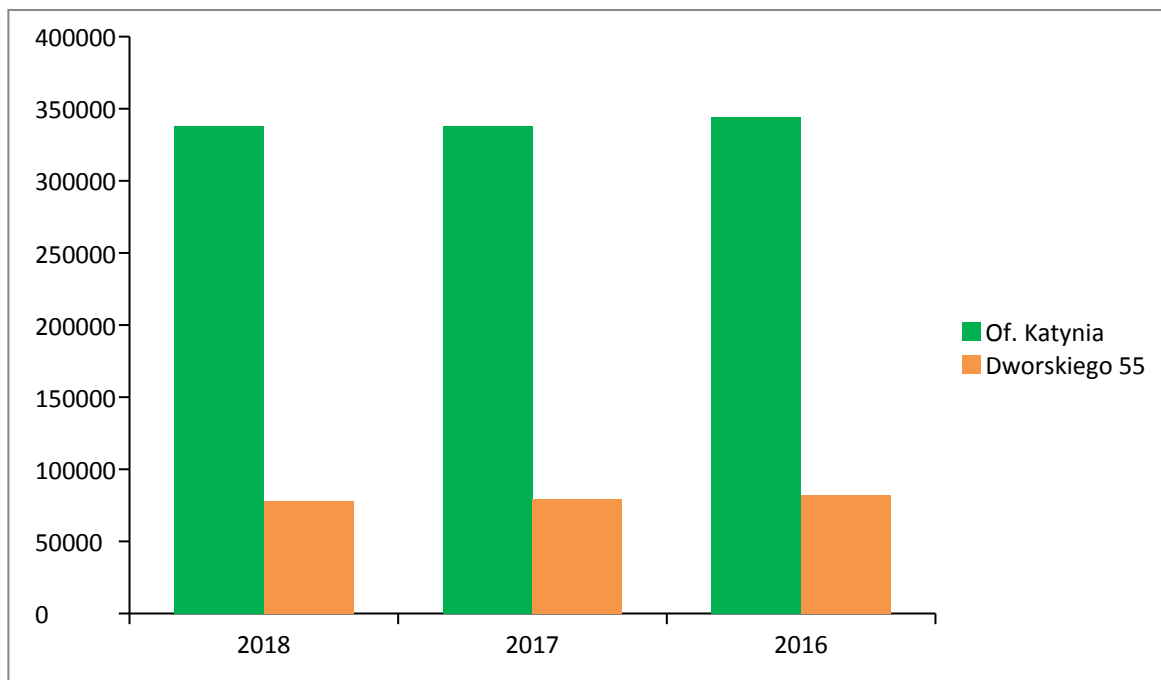
Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynków Ofiar Katynia w roku 2018 wyniosła – **4 030 GJ**, w 2017 – 4 411 GJ, w 2016 – 4 520 GJ

Koszty gospodarki cieplnej wyniosły:

1. Dworskiego 55 – **2018 – 81 970,51zł.** (+ koszty rozliczenia 1 685,84 zł)
2017 – 79 338,63 zł, 2016 -77 869,12 zł,
2. Ofiar Katynia – **2018 – 344 271,70 zł.** (+ koszty rozliczenia 5 957,26zł)
w 2017 – 337 947,47 zł, 2016 – 337,914,76 zł

Obliczeniowe jednostki zużycia wyniosły odpowiednio:

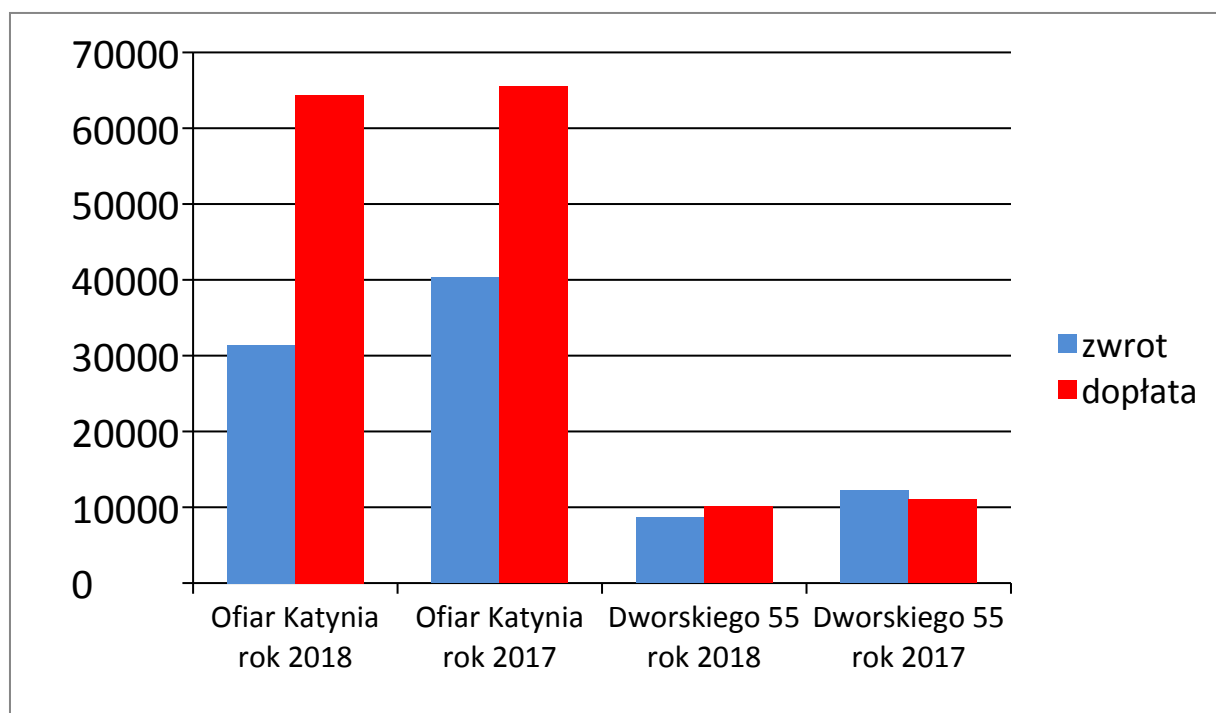
- 1.Ofiar Katynia -**rok 2018** – 125 647,0960 (o 21 190,260ł j.o. mniej niż w 2017 r. ,
2017 – 146 837,3568; 2016 – 165 462,1325
- 2.Dworskiego 55 – **rok 2018** - 60 954,4826 (o 4 116,8767 j.o. mniej niż w 2017 r.
2017 - 65 071,3593; 2016 – 62 159,1678



Wykres kosztów energii cieplnej za lata 2016 - 2018

W wyniku rozliczenia kosztów i przedpłat na poczet zużycia energii cieplnej wystąpiły dopłaty i zwroty, szczegóły obrazuje poniższy wykres:

1) Ofiar Katynia	2018 r. zwroty – 31 401zł, 2017 r. zwroty – 40 302 zł, 2016 r. zwroty – 48 009 zł,	dopłaty – 64 381 zł dopłaty – 65 452 zł dopłaty – 52 073 zł
2) Dworskiego	2018 r. zwroty – 8 701 zł, 2017 r.– zwroty – 12 169 zł, 2016 r. – zwroty – 12 294 zł,	dopłaty – 10 135 zł dopłaty – 11 026 zł dopłaty– 9 948 zł



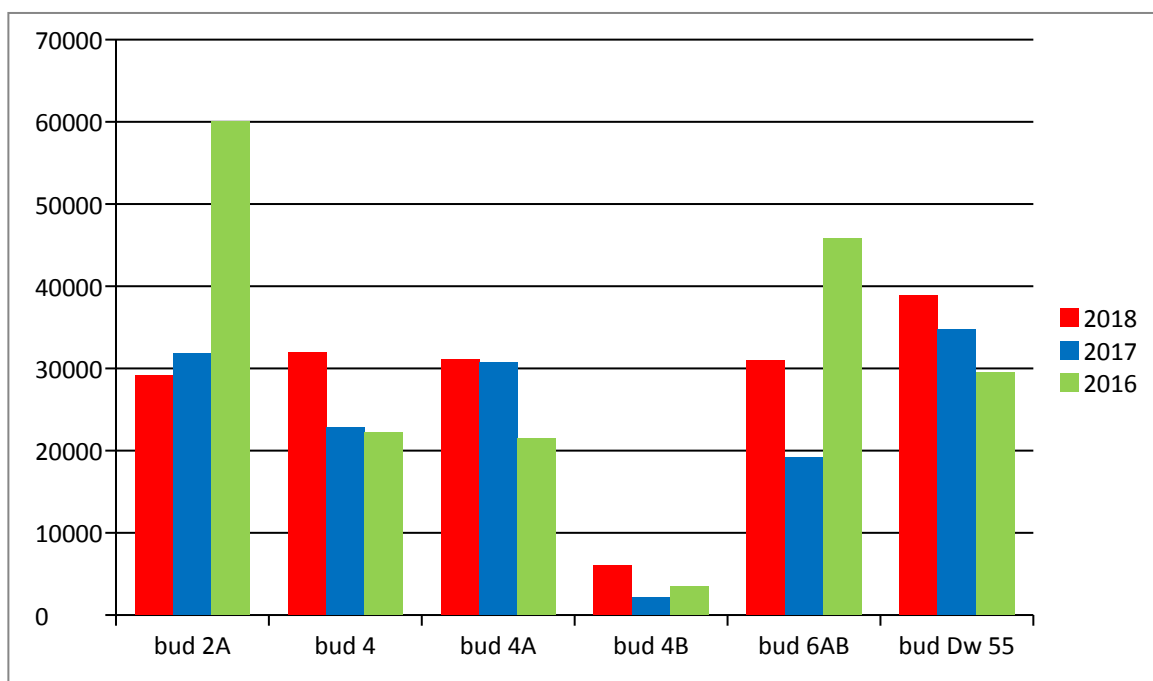
*Wykres rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (dopłat, zwrotów)
za rok 2018 i 2017 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej PŁYTA w Przemyślu*

ŚRODKI FINANSOWE

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiadała środki pieniężne zgromadzone na rachunku oszczędnościowym w kwocie – 297.994,94 zł., oraz na rachunku bieżącym w kwocie - 92.316,68 zł. W roku 2018 Spółdzielnia nie korzystała z kredytów bankowych.

ZADŁUŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

W rozbiciu na poszczególne budynki zaległości czynszowe wg stanu na 31.12.2018 r. przedstawia poniższy wykres:



Windykacja należności w Spółdzielni „PŁYTA” prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów i kontrahentów może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego też Spółdzielnia prowadzi systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Ogólny stan zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r. wyniósł **168 016 zł**. Dla porównania w roku 2017 – 141 171 zł, 2016– 182 483 zł.

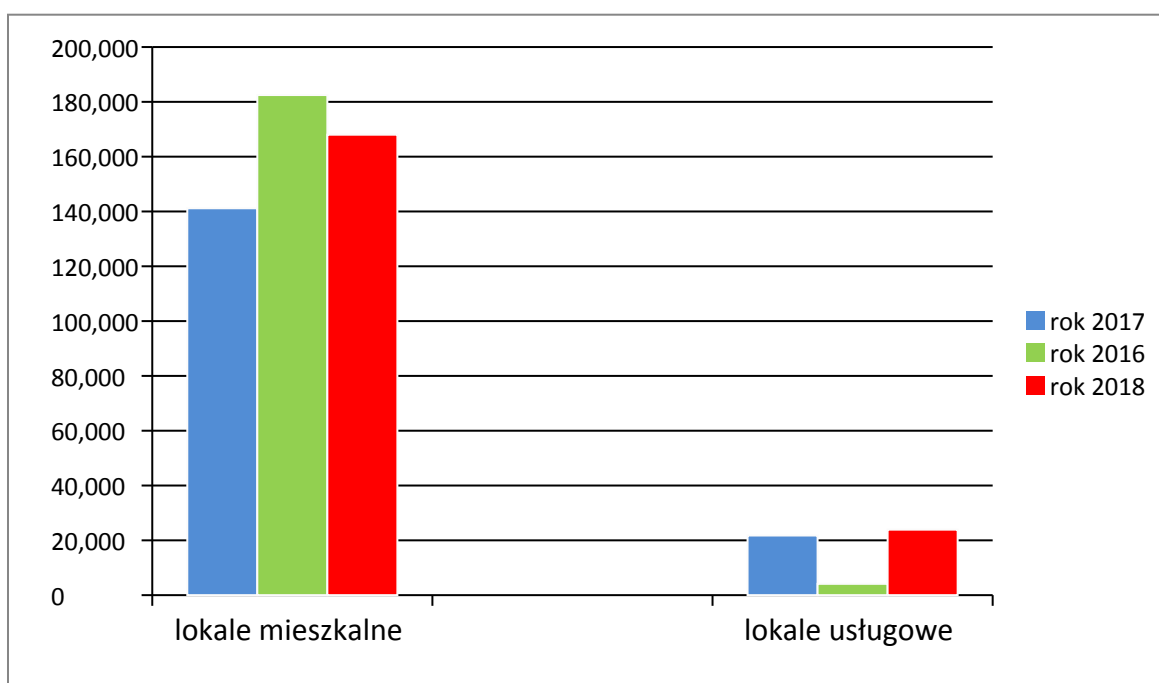
Zarząd Spółdzielni kładzie nacisk na prowadzenie egzekucji przedsądowej (polubownej), której celem jest porozumienie z dłużnikami i dobrowolne przystąpienie do spłaty długu. Dopiero w przypadku braku woli czy zainteresowania ze strony dłużnika wdrażana są procedury sądowo- komornicze.

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni, Zarząd w 2018 roku skierował do Sądu Rejonowego w Przemyślu pięć pozwów o zapłatę należności. We wszystkich sprawach zostały wydane nakazy zapłaty i skierowano wnioski egzekucyjne do komornika.

Nadal w jednym przypadku Gmina Miejska wpłaca na konto Spółdzielni comiesięczne odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, w wysokości miesięcznego czynszu. Spółdzielnia kilkakrotnie występowała do Gminy o podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego, niestety w odpowiedzi Gmina zapewnia, że obecnie nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Dłużników Biura Informacji Gospodarczych, gdzie na liście dłużników w dniu 31.12.2018 r. wpisanych było 13 lokatorów zalegających z płatnościami. Ponadto do lokatorów zalegających z płatnościami na bieżąco wysłane są upomnienia i wezwania do zapłaty.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2018 r. z tytułu wynajmu lokali użytkowych wyniosły **23,901,36 zł** (F H Hurtownia Hurt-Mix – 20 238,08, Usługi Krawieckie - 1 523,28 zł, Sklep ARKA – 2 639 zł). Spółdzielnia dysponuje prawomocnym wyrokiem Sądu w stosunku do dłużnika F. H. Hurt-MIX., podjęto przewidziane prawem kroki w celu odzyskania należności.



Wykres zadłużenia w latach 2016 – 2018 budynków mieszkalnych i lokali usługowych ogółem.

PODSUMOWANIE

Do ważniejszych prac Zarządu Spółdzielni w roku 2018 zaliczyć należy między innymi:

1. Zrealizowanie prac remontowych, zgodnie z planem remontów przyjętym Uchwałą NR 5/2018 Rady Nadzorczej.
2. Przygotowanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Prowadzenie działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń związanych z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe.
3. Bieżąca analiza i kontrola realizacji zadań zawartych w planie finansowo - gospodarczym roku 2018 oraz przygotowanie założeń na rok 2019.
4. Kontynuacja procesu przenoszenia praw własności lokali mieszkalnych.

5. Rozliczenie kosztów sezonu grzewczego.
6. Rozliczenia kosztów zimnej wody.
7. Systematyczna i ciągła analiza wydatków oraz wdrażanie działań zmierzających do obniżenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni.
8. Współpraca z instytucjami samorządowymi.
9. Przeciwdziałania atakom wandalizmu i niszczenia mienia Spółdzielni.
10. Dbłość o zasoby mieszkaniowe między innymi przez zawarcie umowy ubezpieczenia majątku Spółdzielni.
11. Realizacja zgłaszanych przez mieszkańców wniosków i uwag.

Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań, by prowadzić wobec członków Spółdzielni taką politykę finansową, która jest jak najmniej uciążliwa. W roku 2018 nie podwyższono opłaty funduszu eksploatacyjnego.

Mając na uwadze ogólne dane ekonomiczne i finansowe Zarząd równoważył koszty i wydatki w taki sposób, aby nie dopuścić do deficytu finansowego, oraz poprawić ściągalność opłat czynszowych. Wszelkie płatności wobec dostawców i wykonawców realizowane są w wyznaczonych terminach. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań finansowych. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest w miarę stabilna, jednak mając na uwadze coroczny wzrost opłat na wszystkich płaszczyznach, które są finansowane z funduszy eksploatacyjnego, Zarząd rozważa złożenie wniosku do Rady Nadzorczej o podniesienie stawki opłat eksploatacyjnych w najbliższym czasie o ok. 25%. Środki finansowe na bieżącą działalność eksploatacyjną i na realizację działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i utrzymywania zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym nie pokrywają w pełni wydatków.

Działania Spółdzielni podlegają bieżącej kontroli sprawowanej przez Radę Nadzorczą, natomiast cyklicznie raz w roku taką kontrolę sprawuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przed którym Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności.

Organem kontrolującym jest Rada Nadzorcza, która została wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza na comiesięcznych spotkaniach ocenia bieżącą działalność Spółdzielni.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma przepływ informacji do i od mieszkańców. Dla realizacji tego celu służy strona internetowa, skrzynka mailowa oraz tablice ogłoszeń. Niezmiernie ważne są bezpośrednie kontakty z mieszkańcami, najczęściej w biurze Spółdzielni. W działaniach Spółdzielni zdarzają się również sytuacje zbyt długiej reakcji na zgłaszane interwencje mieszkańców czy też słaba skuteczność ich usuwania. Niekiedy czas usuwania usterek nie zależy wyłącznie od Spółdzielni. Wszelkie działania Zarządu i pracowników Spółdzielni były i są nastawione na zaspokojenie

potrzeb jej mieszkańców. Aktywne włączanie się mieszkańców w życie Spółdzielni stanowi o jej sile i nowoczesności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa to również jej pracownicy z długoletnim stażem, wykonujący rzetelnie swoje obowiązki, ku zadowoleniu mieszkańców, znający problematykę i specyfikę zagadnień spółdzielni mieszkaniowych.

Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków:

Na Walnym Zgromadzeniu Członków 05 czerwca 2018 r. przyjęte zostały następujące wnioski, do realizacji w okresie VI.2018 – V.2019 r:

1. Od lipca 2018 r. zmienić sposób naliczania odsetek od nieterminowych opłat – od 1 następnego miesiąca – zmiana została wprowadzona do systemu naliczania odsetek od lipca 2018 r.
2. Zmienić kolejność docieplenia budynków – budynek nr 4 przed Dworskiego 55 – w kwietniu 2017 r. Zarząd podpisał umowę na wykonanie docieplenia, określając w umowie kolejność realizacji prac. Przed każdorazowym rozpoczęciem robót budowlanych w poszczególnych budynkach, Zarząd informuje mieszkańców o terminie rozpoczęcia, prosząc jednocześnie o przygotowanie balkonów tj. uprzątnięcie wszelkich sprzętów i rzeczy oraz zdemontowanie ewentualnych zadaszeń. Lokatorzy, którzy planują wymianę okien w mieszkaniach poproszeni zostali, żeby uczynić to przed dociepleniem budynku (informacja w budynku nr 55 przekazana została w lutym 2018). Ponadto w marcu 2018 r. budynek nr 55 kontrolowany był przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który stwierdził szereg nieprawidłowości, również tych związanych z brakiem docieplenia. W odpowiedzi na pismo otrzymane od PINB Spółdzielnia zapewniła, iż stwierdzone nieprawidłowości zostaną usunięte w trakcie zaplanowanego na 2018 r. docieplenia budynku. Drugą bardzo istotną kwestią był fakt, iż na budynku zasiedlonych było ok. 60 otworów przez jerzyki. Spółdzielnia otrzymała decyzje z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie w sprawie zezwolenia na odstąpienie od zakazu niszczenia, usuwania lub niszczenia gniazd jerzyka zwyczajnego w związku z pracami termo modernizacyjnymi. Zgodnie z wydaną decyzją prace należy wykonać do 31 marca 2019 r. Gdyby Spółdzielnia zmieniła kolejność wykonywanych robót dociepleniowych, nie wywiązałyby się z terminów zakończenia prac określonych umową generalną tj. do 30 października 2019r. W przypadku niewywiązania się z umowy Spółdzielnia zapłaciłaby Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia netto określonego w umowie. Zmieniając kolejność prac, nie byłoby możliwe zakończenie prac do 30.10.2019 r. ze względu na okres lęgowy ptaków i wstrzymanie w tym okresie wszelkich

prac na budynku Dworskiego 55. Prace mogłyby się rozpocząć dopiero we wrześniu 2019 r. Mając na uwadze powyższe, jak również równe traktowanie wszystkich Członków Spółdzielni oraz Mieszkańców, Rada postanowiła utrzymać w mocy kolejność dociepleń, jaka została ustalona w drodze losowania na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2016 r. podejmując stosowna Uchwałę w sprawie.

3. Wystąpić z wnioskiem do Urzędu Miasta o naprawę chodnika przy Dworskiego 55 – Zarząd kilkakrotnie występował za pośrednictwem prezydenta Miasta do Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu o naprawę chodnika i jezdni przy ul. Dworskiego na wysokości budynku nr 55. W styczniu 2019 r. otrzymaliśmy odpowiedź, iż częściowy remont nawierzchni jezdni został wykonany w okresie letnim 2018 r. natomiast częściowy remont chodnika w 2017 r. biorąc pod uwagę fakt, iż elewacja budynku odsunięta jest od krawędzi jezdni o ok. 4,0 m prośba o wykonanie dodatkowego zabezpieczenia w postaci pełnych barierek jest bezzasadna. W lutym 2019 r. otrzymaliśmy odpowiedź na kolejne nasze pismo w sprawie. Zarząd Dróg zapewnia, że stan nawierzchni chodnika jest zadowalający a natomiast sprawa ustawienia barierek zostanie skierowana do rozpatrzenia przez Komisję ds. Organizacji i Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego. Poprawa stanu nawierzchni jezdni zostanie wykonana w trakcie remontów częściowych ulic na Terenia miasta.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie członkom Rady Nadzorczej i tym mieszkańcom, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, za pracę na rzecz Spółdzielni oraz za okazaną pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów.

Zarząd Spółdzielni:

*Marzena Cieśla
Jacek Łukasiński
Maciej Sawa*